



# Zuger Mietvertrag

Herausgegeben vom Hauseigentümerverband Zug und Umgebung,  
Hauseigentümerverband Cham-Ennetsee, SVIT Schweizerischer Verband der Immobilienreuhänder,  
Sektion Zentralschweiz und dem Mieterinnen- und Mieterverband des Kantons Zug

**Ausgabe 1992**

## Vertragsparteien

### Vermieter:

vertreten durch

### Mieter:

Ehemann

Ehefrau

bisherige Adresse:

(Mehrere Mieter haften solidarisch. Jede Änderung des Zivilstandes ist innert 30 Tagen dem Vermieter schriftlich zu melden)

## Mietobjekt

Liegenschaft: (Adresse)

Beschreibung Mietobjekt

für max.  Personen

Familienwohnung

Büro-/Geschäftsräume

dazu ferner:

sep. Zimmer

Keller

Estrich

Mansarde

Garage/Einstellplatz

Abstellplatz

zur Mitbenützung mit den übrigen Hausbewohnern:

Waschküche

Trockenraum

Wäschehängeplatz

Garten

Einstellraum für

Bastelraum

Kinderspielplatz

Kinderwagen

Einstellraum für

Fahrräder/Moped

Benützungsart:

Wohnung

Geschäft

möbliert

## Mietbeginn

Die Miete beginnt am  12.00 Uhr.

## Mietdauer

auf unbestimmte Zeit

mit minimaler Laufzeit, erstmals kündbar auf den

mit bestimmter Laufzeit, die ohne Kündigung endet am  (siehe Ziff. 4.1.1 AVB)

## Kündigungstermine

31. März, 30. Juni, 30. September

auf jedes Monatsende

## Kündigungsfristen

3 Monate (Wohnräume)

6 Monate (Geschäftsräume)

14 Tage (möblierte Zimmer)

längere Kündigungsfristen

## Mietzinsanpassung

mit Indexierung Landesindex gem. Ziffer 3.2.3 der allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (AVB) (mindestens 5jährige Vertragsdauer)

Der Landesindex der Konsumentenpreise beträgt bei Vertragsabschluss  Punkte.

mit Mietzinsstaffelung gem. Ziff. 3.2.4 AVB (sep. Vereinbarung notwendig, mindestens 3jährige Vertragsdauer)

ohne Mietzinsanpassung bis

Zutreffendes ankreuzen und/oder ergänzen

<b>Mietzins</b>	<input type="checkbox"/> Gemietete Räume			monatlich
	<input type="checkbox"/> Garage Nr.	<input type="checkbox"/> Abstellplatz Nr.	<input type="checkbox"/> Einstellplatz Nr.	Fr.
				Fr.
<b>Nebenkosten</b>	(nicht aufgeführte Nebenkosten werden nicht geschuldet, bzw. gelten als im Mietzins enthalten)			
		<b>akonto</b>	<b>pauschal</b>	
	a) Heizkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.
	b) Aufbereitung Warmwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.
	c) Kaltwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.
	d) Hauswartung, Treppenhausreinigung, inkl. Material	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.
	e) Allgemeine Strom- und Gaskosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.
	f) Lift (Strom/Wartung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.
	g) TV-Abonnementsgebühren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.
	h) Betriebsgebühren ARA, KVA, Kanalisation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.
	i) Objektversicherungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.
	k) Gartenunterhalt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.
	l)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.
	m)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.
n)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fr.	
<b>Total Mietzins und Nebenkosten</b>				Fr.
zahlbar im voraus auf den 1. des Monats				
<input type="checkbox"/> monatlich <input type="checkbox"/> vierteljährlich <input type="checkbox"/> halbjährlich				
Dieser Mietzins bringt dem Vermieter zur Zeit den gesetzlich zulässigen Liegenschaftsertrag				
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (siehe hinten Mietzinsvorbehalt)				
<b>Sicherheitsleistung</b>	Der Mieter zahlt bei Vertragsabschluss gem. Ziff. 3.4.2ff der allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (AVB)			Fr.
<b>Stichtag Nebenkostenabrechnung</b>	Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt:			
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 30. Juni	<input type="checkbox"/> 31. Dezember	
<b>Vertragsbestandteile</b>	Das bei der Übergabe zu erstellende Zustandsprotokoll ist integrierender Teil dieses Vertrages und ist diesem Vertrag anzuheften. (Beilage...)			
	Die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (AVB, Ausgabe 1992) bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar davon erhalten haben und sich mit dessen Inhalt einverstanden erklären. (Beilage...)			

**Mietzins-Vorbehalt**

(Art. 18 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG)

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter mit dem vertraglich vereinbarten Mietzins derzeit nicht den gesetzlich zulässigen Ertrag (Art. 269 und 269a des Schweizerischen Obligationenrechts OR) erzielt. Der gesetzlich zulässige Ertrag wird aus folgenden Gründen unterschritten:

	Monatlicher Vorbehalt in Franken oder % des Mietzinses
<input type="checkbox"/> Der orts- und quartierübliche Mietzins für ein gleichwertiges Mietobjekt liegt höher um monatlich	_____
<input type="checkbox"/> Die kostendeckende Bruttorendite sollte zur Zeit betragen: _____ %	
Die zur Zeit erzielte Bruttorendite beträgt: _____ %	
Daraus resultiert zur Zeit eine Mietzinsdifferenz von: _____	
<input type="checkbox"/> Die Nettorendite sollte zur Zeit betragen: _____ %	
Die zur Zeit erzielte Nettorendite beträgt: _____ %	
Daraus resultiert zur Zeit eine Mietzinsdifferenz von: _____	
<input type="checkbox"/> Zur Zeit gilt ein Hypothekarzins von: _____ %	
Der Mietzins basiert auf einem Hypothekarzins von: _____ %	
Die offene Mietzinsdifferenz beträgt demnach zur Zeit: _____	
<input type="checkbox"/> Der Landesindex steht zur Zeit auf _____ Punkten (Basis Dez. 82 =100). Der Mietzins basiert auf einem Indexstand von _____ Punkten. Zur Kaufkraftsicherung dürfte der Mietzins demnach zur Zeit angehoben werden um: _____	
<input type="checkbox"/> Die Unterhalts- und Betriebskostenteuerung ist zur Zeit ausgeglichen bis _____. Die nach dem angegebenen Zeitpunkt eingetretene Teuerung ist offen. _____	
<input type="checkbox"/> Aus bereits erfolgter bzw. im Gange befindlicher umfassender Überholung bzw. wertvermehrender Investition ist im Mietzins noch ein monatlicher Aufschlag offen. _____	
<hr/>	
Insgesamt ergibt sich zur Zeit somit eine nicht ausgeschöpfte Mietzinsreserve von monatlich	_____

Der Mieter nimmt die genannten Mietzinsvorbehalte zur Kenntnis. Er bestätigt, dass ihm die Begründung des Vorbehaltes klar ist, bzw. dass ihm die Gründe erläutert worden sind.

Der Mieter ist sich bewusst, dass es dem Vermieter zusteht, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften durch entsprechende Mietzinsanpassungen den gesetzlich zulässigen Ertrag zu erzielen.

Ort/Datum: \_\_\_\_\_

Vermieter:

Mieter:

Ehemann:

Ehefrau:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Dieser Vertrag ist erst mit Unterzeichnung aller Parteien rechtsgültig.

## Empfangsquittung für Formular betreffend Anfangsmietzins

(nur für Wohnungsmietverträge)

Der Mieter hat das amtliche Formular gemäss Art. 270 OR und § 7 VV des Regierungsrates des Kantons Zug betreffend Schlichtungsbehörde in Mietsachen (GS 23 559) bezüglich Anfechtung des Anfangsmietzins erhalten und bestätigt hiermit, dass er vom Inhalt Kenntnis genommen hat.

Ort/Datum:

Mieter:

Ehemann:

Ehefrau:

---

---

---

## Separate Vereinbarungen

Ort/Datum: \_\_\_\_\_

Vermieter:

Mieter:

Ehemann:

Ehefrau:

---

---

---

Die separaten Vereinbarungen sind von beiden Parteien zu unterzeichnen.